PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Montréal

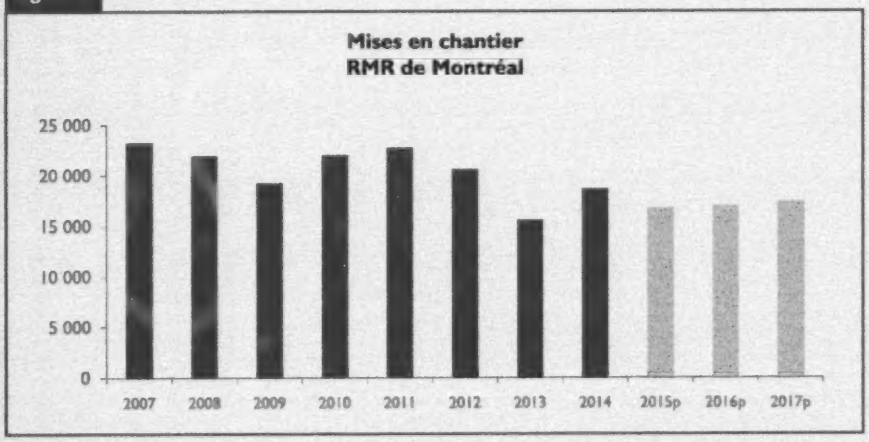
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier augmenteront de façon modérée durant l'horizon prévisionnel. Au total, 17 000 (+1 %) et 17 400 unités (+2 %) sont prévues en 2016 et en 2017, respectivement.
- Le nombre de transactions sur le marché de la revente augmentera respectivement de 4 et 2 % en 2016 et 2017. Toutefois, le marché restera favorable aux acheteurs, et la croissance du prix moyen demeurera relativement faible (+2 % par année).
- Le taux d'inoccupation continuera d'augmenter dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal jusqu'en 2017, période où il se situera à 4,3 %.

Figure 1



Source : SCHL p : prévisions SCHL

Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : recul en 2015, hausse modérée en 2016 et 2017
3 Marché de la revente : hausse modérée des ventes Centris® jusqu'en 2017
4 Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation jusqu'en 2017
5 Tendance économique : une reprise qui tarde à venir
6 Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
8 Tendances en bref
9 Pleins feux sur...
10 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : recul en 2015, hausse modérée en 2016 et 2017

Les mises en chantier auront connu un recul marqué en 2015 pour ensuite augmenter de façon modérée en 2016 et 2017.

2015 : la construction de copropriétés est en repli, celle de logements locatifs gagne du gallon

En 2015, 16 800 logements seront mis en chantier, un recul de 10 % par rapport à 2014. Une baisse des mises en chantier sera observée pour tous les segments de marché, à l'exception de celui des logements locatifs.

Le recul sera particulièrement marqué du côté de la copropriété, comme en témoigne la baisse de 44 % des mises en chantier depuis le début de 2015[1]. Le stock relativement élevé de copropriétés invendues et des conditions détendues sur le marché de la revente expliquent le recul de ce segment en 2015. Du côté des logements locatifs, l'activité a presque doublé (+90 %), durant la même période. On note le démarrage de grands complexes pour personnes âgées, mais également une hausse de la construction d'unités locatives traditionnelles. Ce sera vraisemblablement la première fois depuis le début des années 1990 que pratiquement autant d'unités locatives que de copropriétés seront mises en chantier dans la grande région de Montréal.

2016-2017 : le segment locatif poursuivra sur la lancée, la copropriété stagnera

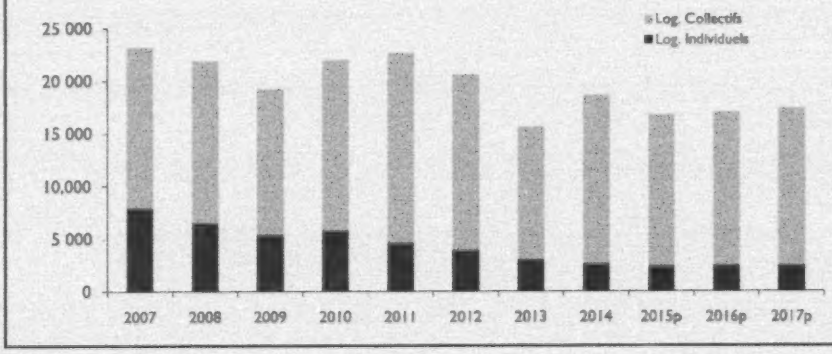
Au total, 17 000 (+1 %) et 17 400 (+2 %) unités sont prévues en 2016 et en 2017, respectivement.

Les mises en chantier de logements locatifs atteindront leur plus haut niveau en un peu plus de dix ans (entre 6 000 et 6 500 unités annuellement). Comme ce fut le cas en 2015, la construction de complexes pour personnes âgées battra de nouveau son plein[2]. Ces complexes, qui comptent habituellement plus de 300 unités, composeront une part importante des mises en chantier de logements locatifs. La demande de logements en résidences pour personnes âgées ne devrait atteindre son apogée que vers 2030[3], mais les promoteurs immobiliers mettront en chantier plusieurs ensembles afin d'être déjà positionnés sur ce marché. Par conséquent, à court et moyen termes, l'offre de logements en résidences pour personnes âgées devrait être supérieure à la demande.

Les mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels sont pour leur part également appelées à croître en 2016 et en 2017. En effet, après avoir connu de faibles niveaux de construction au cours des dernières années, on observe un regain important dans ce segment. Avec l'essoufflement du marché de la copropriété, certains constructeurs se sont mis à la recherche d'autres débouchés. Le bas taux d'inoccupation dans les immeubles locatifs de construction récente semble d'ailleurs indiquer la présence d'une certaine demande pour des unités au goût du jour[4].

Figure 2

Mises en chantier par type de logements
RMR de Montréal



Source : SCHL p : prévisions SCHL

[1] Janvier à août 2015 comparativement à janvier à août 2014.
[2] En 2015, plus de 2 000 unités de ce type seront mises en chantier.
[3] Pour plus de détails, voir l'encadré dans le rapport *Perspectives du marché de l'habitation, RMR de Montréal* du printemps 2015.
[4] Voir la section de l'encadré pour plus de détails.

Du côté de la copropriété, le stock d'unités neuves invendues s'est stabilisé depuis le début de 2015, mais demeure à un niveau relativement élevé et est appelé à augmenter quelque peu en 2016. L'offre de copropriétés demeure également abondante sur le marché de la revente. Ces facteurs, en plus de l'absence de croissance démographique chez les jeunes de moins de 35 ans[5], limiteront la demande de copropriétés neuves durant l'horizon prévisionnel autant sur l'île qu'en banlieue. Ainsi, les mises en chantier de copropriétés stagneront à de bas niveaux par rapport à la moyenne des dernières années[6]. Au total, un peu moins de 7 000 mises en chantier sont prévues en 2016 et 2017.

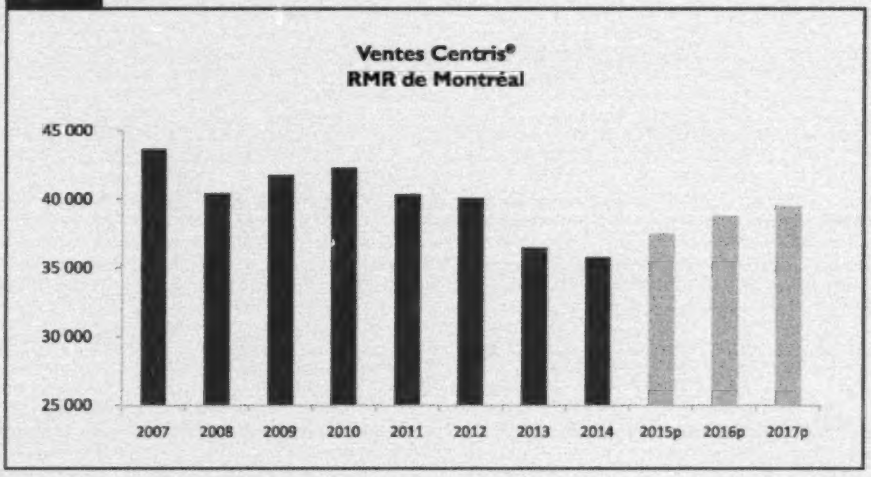
Pour ce qui est des mises en chantier de maisons individuelles, elles se stabiliseront à un niveau parmi les plus bas depuis 25 ans, soit 2 500 en 2016 et en 2017. D'une part, les terrains se font de plus en plus rares et le développement résidentiel est maintenant encadré par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD). Ce plan vise notamment l'augmentation des seuils de densité résidentielle dans les différentes municipalités de la métropole. D'autre part, la demande sera limitée, compte tenu des conditions détendues sur le marché de la revente et du prix relativement élevé d'une maison individuelle neuve. En raison de la plus grande disponibilité de terrains, les municipalités de la Rive-Nord les plus éloignées de la RMR demeureront les principaux secteurs de construction de maisons individuelles.

Marché de la revente : hausse modérée des ventes Centris® jusqu'en 2017

Après avoir connu un recul en 2014, les ventes Centris® augmenteront de 5 % en 2015 dans la RMR de Montréal et se chiffreront à 37 500. Ce sera d'ailleurs la première hausse à être enregistrée depuis cinq ans. La croissance de l'emploi à temps plein chez les 25 à 44 ans, qui avait été complètement absente l'an passé, contribue à expliquer cette hausse du nombre de transactions.

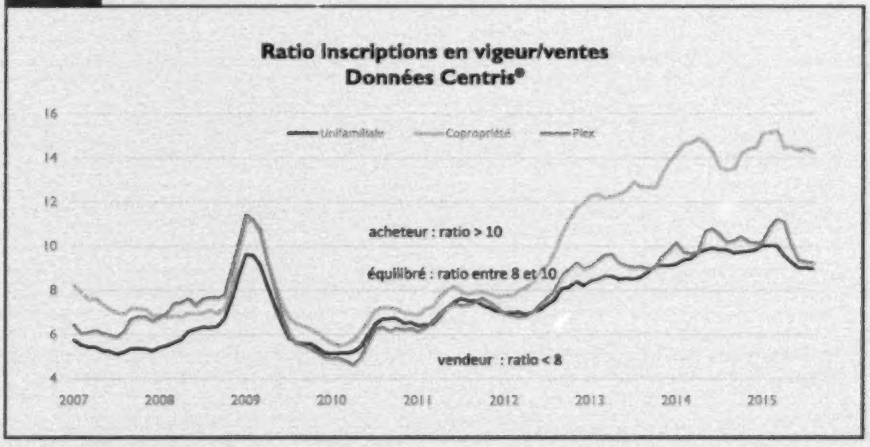
En 2016 et 2017, le nombre de transactions effectuées sur le système Centris® continuera d'enregistrer des gains : des hausses de 3,5 et 1,8 % (38 800 et 39 500 ventes respectivement) sont prévues.

Figure 3



Source : FCIQ par Centris® p : prévisions SCHL

Figure 4



Source : FCIQ par Centris®

[5] Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions*, 2011-2061. Calculs de la SCHL.
[6] Moyenne annuelle de 10 000 mises en chantier de 2010 à 2014.

Cette hausse de la demande découlera une fois de plus de la croissance qu'enregistrera le marché de l'emploi montréalais. De plus, la relative faiblesse des taux hypothécaires, qui perdurera sur l'horizon prévisionnel, viendra aussi soutenir la demande d'habitations.

Néanmoins, tout comme sur le marché du neuf, un facteur important viendra limiter la demande sur le marché de la revente cette année et l'an prochain : l'absence de croissance du nombre de ménages de moins de 35 ans[7]. Les ménages de ce groupe d'âge, principalement des premiers acheteurs, représentent un bassin important de clients potentiels sur le marché de l'habitation, plus particulièrement dans le segment de la copropriété[8].

Du côté de l'offre, les inscriptions Centris® en vigueur n'augmenteront que d'environ 3 % en 2015. La reprise vigoureuse de la demande permettra de tempérer, pour la première fois depuis quelques années, l'accumulation du nombre de propriétés existantes à vendre dans la RMR de Montréal. On dénombrera tout de même 34 200 inscriptions Centris® en vigueur, un sommet[9].

Ce ralentissement se poursuivra d'ailleurs en 2016 et 2017. En effet, la reprise de la demande, combinée à une très faible croissance du nombre de nouvelles inscriptions Centris® (un peu plus de 1 % par année), limitera l'expansion du nombre de logements à vendre sur le territoire montréalais. Les inscriptions en vigueur continueront tout de même d'être élevées d'un point de vue historique, plus particulièrement dans le segment de la copropriété.

Avec une demande en hausse et une offre relativement stable, les conditions de marché se resserreront très légèrement en 2016 et en 2017, mais continueront d'être favorables aux acheteurs. Dans ce contexte, le prix Centris® moyen global continuera, tout comme en 2015, d'afficher des gains annuels modestes (+2 %) au cours de l'horizon prévisionnel. En 2017, le prix Centris® moyen sera alors de 353 000 $.

Néanmoins, bien que le marché de la revente demeurera globalement favorable aux acheteurs, quelques disparités seront observées. La copropriété restera le seul produit qui évoluera nettement en territoire acheteur, que ce soit sur l'île de Montréal ou dans les banlieues environnantes.

Dans le cas des maisons unifamiliales et des plex, les conditions de marché dans la RMR se situeront toujours à la limite entre un marché acheteur et un marché équilibré. Par conséquent, les délais de vente moyens des maisons unifamiliales et des plex[10] devraient demeurer inférieurs à celui des copropriétés.

Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation jusqu'en 2017

Le taux d'inoccupation des logements locatifs traditionnels était de 3,4 % en 2014 dans la région de Montréal et affichait sa première hausse significative depuis le milieu des années 2000. L'offre ayant peu augmenté pendant cette période, la détente du marché a essentiellement été causée par un ralentissement de la demande.

Une partie de la demande d'unités locatives traditionnelles s'est vraisemblablement déplacée vers la copropriété offerte en location, produit qui, sans être parfaitement comparable, peut constituer un substitut. En effet, malgré la hausse relativement soutenue de l'offre de copropriétés en location en 2014 (+4 000 unités), le taux d'inoccupation dans ce marché est demeuré stable.

Le ralentissement de la demande peut aussi être attribuable à la diminution importante du solde migratoire dans la RMR de Montréal en 2014. En effet, celui-ci est passé de 29 000 à 22 000 personnes en l'espace d'un an. Cette variation s'explique principalement par un recul marqué du nombre d'immigrants[11] qu'a accueillis la région montréalaise. Rappelons que les immigrants optent souvent pour le marché locatif à leur arrivée, principalement sur l'île de Montréal, et soutiennent donc de façon importante la demande sur ce marché.

---

[7] Source : Institut de la statistique du Québec, *Perspectives démographiques du Québec et des régions, 2011-2061*. Calculs de la SCHL.

[8] Selon les données de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM) de 2011, 39 % des achats de propriétés résidentielles dans la RMR de Montréal étaient effectués par des ménages de moins de 35 ans. Dans le segment de la copropriété, cette proportion était de 44 %.

[9] Depuis que les données sont compilées (2004).

[10] Selon le système Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), le délai de vente moyen des copropriétés au deuxième trimestre de 2015 était d'environ 120 jours, alors qu'il était d'environ 90 jours pour les maisons unifamiliales et les plex.

[11] Ce nombre comprend aussi les résidents non permanents.

En 2015, le taux d'inoccupation devrait poursuivre sa hausse et atteindre 3,9 %. Les facteurs qui expliqueront cette détente du marché sont sensiblement les mêmes qu'en 2014. En effet, le solde migratoire dans la région de Montréal devrait continuer à diminuer en 2015 et osciller autour de 21 000 personnes, l'un des plus bas niveaux des dix dernières années. Tout comme l'an passé, c'est la faible immigration qui expliquera ce repli.

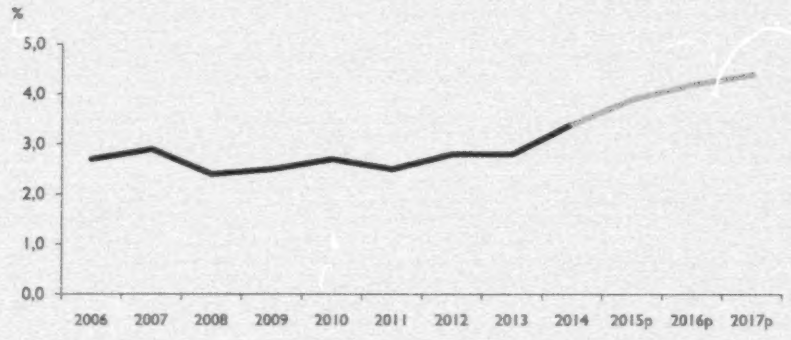
De plus, l'augmentation du nombre de copropriétés offertes en location devrait se poursuivre en 2015 dans la grande région de Montréal. Le stock important de copropriétés à vendre actuellement tant sur le marché du neuf que sur celui de la revente incitera vraisemblablement les constructeurs et les ménages à offrir ces unités en location à défaut de pouvoir les vendre.

Dans la mesure où ces deux derniers phénomènes se concentrent principalement sur l'île de Montréal, la hausse du taux d'inoccupation prévue en 2015 pourrait être plus prononcée dans ce secteur de la RMR.

De plus, dans plusieurs secteurs de la Rive-Nord de Montréal, les taux d'inoccupation devraient continuer d'être parmi les faibles de toute la région montréalaise. Plusieurs de ces secteurs attirent année après année bon nombre de Montréalais et de Lavallois sur leur territoire, en plus de bénéficier d'une forte croissance du nombre de jeunes ménages. La demande locative dans ces zones profite donc de facteurs démographiques fondamentaux favorables.

Figure 5

Taux d'inoccupation des logements locatifs*
RMR de Montréal



Source : SCHL p : prévisions SCHL
* Immeubles d'initiative privée de 3 logements et plus

En 2016 et 2017, le taux d'inoccupation atteindra respectivement 4,2 et 4,4 %[12]. Malgré le fait que la demande locative retrouvera un peu de tonus avec la hausse du solde migratoire[13] prévue cette année et l'an prochain, c'est l'augmentation de l'offre qui viendra exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation.

En effet, la forte hausse des mises en chantier de logements locatifs prévues en 2015 et 2016[14] viendra gonfler le nombre d'appartements locatifs disponibles sur le marché au cours des deux prochaines années[15]. Étant donné que l'offre augmentera à un rythme plus rapide que la demande, la détente du marché locatif se poursuivra sur le territoire montréalais.

Tendance économique : une reprise qui tarde à venir

L'activité économique du Québec a connu une croissance moins soutenue que prévu en 2015. Certains secteurs clés, tels que la fabrication, la construction et les services publics, ont montré des signes d'essoufflement. De plus, la reprise des exportations, espérée en début d'année, a tardé à venir. Par conséquent, notre prévision de croissance pour le produit intérieur brut (PIB) québécois a été révisée à la baisse à 1 % pour 2015, alors qu'elle était de 1,9 % en début d'année.

Même si une relance économique semble être remise à plus tard, plusieurs éléments laissent présager que l'économie connaîtra une phase de croissance plus soutenue

[12] La variation du taux d'inoccupation entre 2015 et 2017 pourrait se révéler être statistiquement non significative.
[13] Voir la section sur les perspectives économiques et démographiques pour plus de détails.
[14] Voir la section sur le marché du neuf et l'encadré pour plus de détails sur les mises en chantier de logements locatifs.
[15] Les mises en chantier prévues en 2015 et 2016 auront un effet plus important sur l'offre de logements locatifs en 2016 et 2017 étant donné le temps requis entre la mise en chantier d'un immeuble et son achèvement.

sur l'horizon 2016-2017. En effet, l'amélioration de l'économie américaine, combinée à une monnaie canadienne affaiblie, fait en sorte que les perspectives sont favorables pour les entreprises exportatrices de biens et services. Sur l'horizon prévisionnel, la croissance économique du Québec sera plus affirmée qu'en 2015 et devrait atteindre des niveaux de 1,5 % en 2016 et en 2017.

En ce qui concerne la RMR de Montréal, grand moteur économique du Québec, on s'attend donc à une embellie de la situation économique. En effet, plusieurs entreprises de la région sauront profiter du regain du commerce international. De plus, dans la région métropolitaine montréalaise, plusieurs grands travaux d'infrastructure – construction du nouveau pont Champlain, réaménagement de l'échangeur Turcot, transformation de l'autoroute Bonaventure – sont prévus au cours des prochaines années, ce qui sera également un tremplin pour la création d'emplois dans le secteur de la construction.

Après avoir accusé un recul en 2014 (-0,5 %), l'emploi dans la RMR de Montréal augmentera de 1,2 % en 2015. Parallèlement, l'emploi à temps plein chez les 25-44 ans, dont la situation influence grandement la demande de logements, affiche une hausse depuis le début de 2015[16]. En 2016 et 2017, la croissance sur le marché du travail se poursuivra (+1 % environ par année). Cette progression du marché de l'emploi, quoique légère, devrait soutenir la demande d'habitations dans la RMR de Montréal cette année et l'an prochain.

Solde migratoire

Le solde migratoire dans la RMR de Montréal poursuivra en 2015 la décroissance que l'on observe depuis deux ans. On s'attend à un bilan de 21 000 nouveaux arrivants en 2015 (22 000 en 2014), principalement en raison d'un repli de l'immigration. Ce recul devrait donc venir modérer la demande de logements locatifs en 2015 dans la région de Montréal.

Néanmoins, le solde migratoire devrait augmenter à environ 24 000 personnes en 2016 et 2017. Cette croissance découlera d'une hausse du nombre d'immigrants, mais aussi de l'amélioration du bilan interprovincial de la RMR. En effet, la situation économique dans les provinces de l'Ouest – éprouvée par la baisse des prix du pétrole – a rendu celles-ci relativement moins attrayantes par rapport au Québec (et par le fait même par rapport à la RMR de Montréal).

De plus, la RMR de Montréal devrait continuer à retenir davantage ses citoyens, au détriment des autres régions du Québec, comme c'est le cas depuis maintenant trois ans. Dans cette optique, on s'attend à ce que le déficit interrégional continue à se résorber en 2016 et 2017[17]. Ce phénomène s'explique, entre autres, par une tendance à la baisse de la migration de l'île de Montréal vers les municipalités situées en périphérie du territoire de la RMR. Par contre, étant donné que cette manifestation est récente et que son ampleur est relativement faible, il est difficile pour le moment de se prononcer sur son impact sur le marché de l'habitation.

De façon générale, sur l'horizon prévisionnel, la hausse du solde migratoire permettra de soutenir la demande d'habitations – particulièrement sur le marché locatif. Cependant, la demande provenant des migrants ne sera pas de la même ampleur que par les années passées, durant lesquelles le solde migratoire annuel oscillait généralement autour de 34 000 personnes.

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

---

[16] Selon les données de l'Enquête de la population active de Statistique Canada, l'emploi à temps plein chez les 25-44 ans affiche une hausse de 1 % depuis le début de 2015.

[17] En d'autres mots, même si les échanges migratoires entre la RMR de Montréal et les autres régions du Québec se solderont par des pertes nettes pour la RMR, l'ampleur du phénomène tendra à diminuer.

2015

L'événement annuel sur les perspectives du marché de l'habitation

Des repères pour s'orienter

Dans cette conférence sur les perspectives du marché de l'habitation, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), autorité en matière d'habitation au Canada, répondra aux différentes questions de l'heure. Venez assister à cet évènement incontournable traitant des sujets au cœur de l'actualité. Forte de son équipe d'experts, la SCHL vous aidera à orienter vos décisions d'affaires en identifiant les grandes tendances actuelles du marché.

24 novembre
Le Capitole de Québec

3 décembre
Palais des congrès de Montréal

Déjeuner et conférence
7 h 45 à 11 h 30

Pour vous inscrire, rendez-vous au www.schl.ca/inscriptionconferences ou composez le 1-800-668-2642.

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	Le nombre d'emplois connaîtra une croissance d'un peu plus de 1 % en 2016 et en 2017, ce qui aura une incidence positive, quoique légère, sur la demande de logements.
Revenu	Le revenu des ménages devrait continuer de croître au cours des deux prochaines années, ce qui soutiendra la demande sur le marché du neuf.
Population	La croissance démographique sera relativement faible en 2016 et en 2017, ce qui viendra tempérer la demande de logements neufs. Toutefois, la croissance relativement plus importante du nombre de personnes de 75 ans et plus devrait soutenir la construction de résidences pour personnes âgées.
Marché de la revente	L'offre importante de logements existants limitera la demande de logements neufs en 2016 et en 2017.
Copropriétés neuves	Le nombre relativement élevé de copropriétés neuves non écoulées viendra limiter les besoins en nouvelles unités sur le marché du neuf.

Risques associés aux prévisions en 2016 et en 2017

- La croissance économique pourrait être de nouveau plus faible que prévu, en raison notamment d'une reprise tardive et moins forte des exportations. Ce scénario réduirait le rythme de croissance du nombre d'emplois et, conséquemment, la demande d'habitations.
- Une hausse prolongée (persistante) du nombre de copropriétés achevées, mais non écoulées, pourrait inciter les constructeurs à réduire de nouveau les mises en chantier de copropriétés.
- L'intérêt des constructeurs pour les unités locatives traditionnelles pourrait être plus fort que prévu. À terme, cette hausse des mises en chantier de logements locatifs ferait augmenter le taux d'inoccupation de façon plus marquée.
- En raison de l'accélération de la croissance démographique chez les personnes âgées, certains promoteurs pourraient décider de construire à court terme un nombre plus élevé que prévu de résidences pour personnes âgées afin d'être déjà positionnés sur ce marché. Ainsi, la construction d'unités locatives en résidences pour personnes âgées pourrait être plus vigoureuse que prévu.

Pleins feux sur...

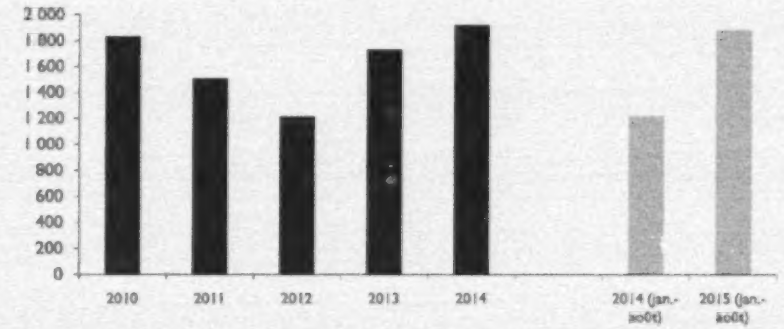
Regain des mises en chantier de logements locatifs

Après avoir connu des niveaux de mises en chantier relativement faibles depuis le début de la décennie, le segment locatif enregistre présentement une hausse importante de son activité. En effet, pour les huit premiers mois de 2015, les mises en chantier de logements locatifs ont augmenté de 90 %[18]. La hausse découle d'une part de l'activité reliée au segment des résidences pour personnes âgées. En effet, près de la moitié des unités locatives construites depuis le début de 2015[19] étaient destinées à ce marché. Des niveaux élevés de mises en chantier sont d'ailleurs prévus dans ce segment au cours des prochaines années étant donné la forte croissance de la population de personnes âgées projetée pendant cette période.

D'autre part, la construction d'unités locatives traditionnelles[20] connaît également un regain. Depuis le début de 2015[21], plus de 1 800 unités ont levé de terre dans le grand Montréal, comparativement à 1 223 durant la même période en 2014. Bien que la majorité des immeubles locatifs en construction soient de taille moyenne[22], quelques ensembles d'envergure voient le jour, notamment sur l'île de Montréal ainsi qu'à Laval.

Figure 6

Mises en chantier d'appartements locatifs traditionnels*
RMR de Montréal



Source : SCHL
* Appartements dans des immeubles locatifs excluant les coopératives et les résidences pour personnes âgées

Avec l'essoufflement du marché de la copropriété, certains constructeurs sont à la recherche de nouveaux débouchés et optent pour la construction de logements locatifs traditionnels. Parmi les nouveaux immeubles locatifs en construction ou qui s'annoncent, on retrouve plusieurs complexes offrant des services similaires à ce qui est offert dans les immeubles neufs de copropriétés. La performance relativement bonne des immeubles locatifs de construction récente ou encore des copropriétés offertes en location indique la présence d'une certaine demande pour des appartements au goût du jour qui offrent des services, et ce, malgré des loyers largement supérieurs à la moyenne du marché.

Par ailleurs, le taux d'inoccupation des immeubles de construction récente (2,2 %)[23] était inférieur à la moyenne de la RMR de Montréal (3,4 %) à l'automne 2014. Les immeubles plus récents au goût du jour semblent donc avoir la faveur des locataires. Les taux d'inoccupation dans certains secteurs de la RMR sont également relativement bas. Par exemple, ils sont inférieurs à 2 % dans plusieurs zones de Laval et de la Rive-Nord[24].

Toutefois, la construction d'immeubles locatifs observée en 2015 se traduira fort probablement par une hausse du taux d'inoccupation dans la plupart des secteurs de la RMR durant l'horizon prévisionnel.

[18] Janvier à août 2015 comparativement à janvier à août 2014
[19] Janvier à août 2015
[20] Les unités faisant partie de coopératives sont exclues.
[21] Janvier à août 2015.
[22] Cinquante unités et moins
[23] Taux d'inoccupation des immeubles construits en 2005 ou après; voir le *Rapport sur le marché locatif* de la SCHL de l'automne 2014.
[24] Voir le Rapport sur le marché locatif de la SCHL de l'automne 2014.

Résumé des prévisions RMR de Montréal Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	3 959	3 039	2 677	2 400	-10,3	2 500	4,2	2 500	0,0
Logements collectifs	16 632	12 593	15 995	14 400	-10,0	14 500	0,7	14 900	2,8
Tous types de logement confondus	20 591	15 632	18 672	16 800	-10,0	17 000	1,2	17 400	2,4
Prix moyen ($)									
Logements individuels	407 065	411 623	423 421	440 500	4,0	456 000	3,5	472 000	3,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,4	1,0	0,4	0,0	-	0,0	-	0,5	-
Marché de la revente[1]									
Ventes Centris®	40 086	36 491	35 735	37 500	4,9	38 800	3,5	39 500	1,8
Nouvelles inscriptions Centris®	77 050	77 079	77 754	78 400	0,8	79 500	1,4	81 000	1,9
Inscriptions en vigueur Centris®	27 094	30 527	33 316	34 200	2,7	34 200	0,0	34 500	0,9
Prix Centris® moyen ($)	321 059	323 970	331 073	338 500	2,2	345 500	2,1	353 000	2,2
Marché locatif[2]									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,8	2,8	3,4	3,9	0,5	4,2	0,3	4,4	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	711	730	739	750	1,5	760	1,3	765	0,7
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an (%)	3,2	3,1	3,1	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans (%)	5,3	5,2	4,9	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	1 973 700	2 030 300	2 019 500	2 044 000	1,2	2 070 500	1,3	2 099 500	1,4
Croissance de l'emploi (%)	1,3	2,9	-0,5	1,2	-	1,3	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	8,4	7,9	8,2	8,5	-	8,2	-	7,8	-
Migration nette	32 916	29 143	22 050	21 000	-4,8	26 000	23,8	27 500	5,8

[1]Source : FCIQ par Centris®. Le système Centris® contient toutes les inscriptions des courtiers immobiliers du Québec.

[2]Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), Statistiques par Centris®. Prévisions SCHL (2015-2017)

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

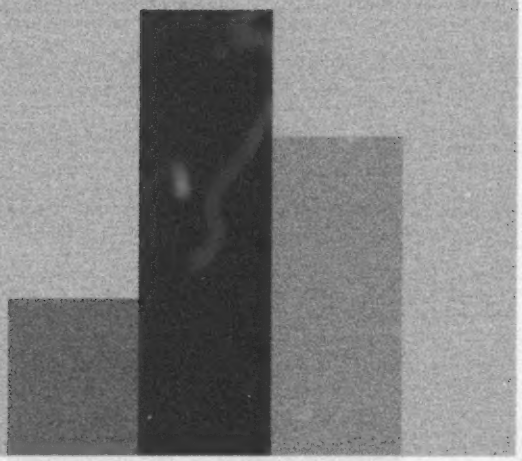
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64293_2015_B02